



CRISI DEL MERCAT IMMOBILIARI

# Encara lluny de poder comprar un pis

La renda de les famílies no aconsella ficar-se en una hipoteca

Els preus dels pisos han caigut i el mercat pot oferir oportunitats. Però, en general, la renda de les famílies encara és baixa si la comparem amb les exigències de la hipoteca a què haurien de fer front.

ARIADNA CARBONELL

**BARCELONA.** La disbaixa de dades d'habitatge deforma, en part, la situació real del panorama immobiliari del país. Fins i tot les xifres publicades per organismes oficials discrepen sobre la gravetat de la malaltia que pateix el sector del totxo. La sensació general, però, és que ni de bon tros anem pel camí de superar una crisi que es va començar a notar ara fa tres anys.

És possible calcular la caiguda real del preu dels pisos i veure si encara hi ha recorregut a la baixa? Els experts adverteixen que no hi ha boles de vidre per predir el moment idoni per comprar un pis. Tot i això, donen pistes per entendre el funcionament d'un sector afectat, essencialment, per tres factors: l'estat general de l'economia i, en concret, del mercat laboral; l'oferta d'habitatge existent i les necessitats de la població, i les condicions del finançament a les famílies.

### Fins on endeutar-se

Bàsicament, per vendre cases, les persones han de tenir una renda suficient per fer front al pagament de les quotes de la hipoteca. Ho explica el catedràtic d'Economia de la UPF, José García-Montalvo, que creu que les famílies no haurien d'endeutar-se amb sumes que superin en 4 o 4,5 vegades la seva renda anual. Actualment, comprar un pis suposa hipotecar 6,6 cops la renda familiar d'un any, però en els moments àlgids de la bombolla va arribar a pujar fins a 7,8 vegades.



El preu dels pisos multipliquen per sis la renda familiar anual. C. ATSET

És la situació viscuda als Estats Units, on els preus van pujar fins al punt que les famílies havien de destinar 5,4 vegades la seva renda anual per adquirir un habitatge. Des d'aleshores els preus han caigut un 33% i, amb ells, la proporció salarial dedicada a la compra d'un pis, ara situada en quatre cops la renda familiar. A Irlanda, un altre país afectat per la bombolla immobiliària, el preu de les cases també ha baixat un 30%. Segons les dades del ministeri d'Habitatge, comprar un pis és avui un 13% més barat que fa una mica més de dos anys.

L'any passat es va tancar amb un repunt de vendes de cases a Catalunya del 21,5% (vegeu gràfic). L'augment de l'IVA al juliol va fer que en els mesos previs a la data alguns dels que sospesaven la idea d'entrar al mercat immobiliari, acceleressin la decisió. També el final de la deducció per habitatge en algunes autonomies –com Catalunya– amb l'entrada d'any va pressionar a l'alça les compravendes. Ara l'incògnita és saber si acabats els estímuls fiscals,

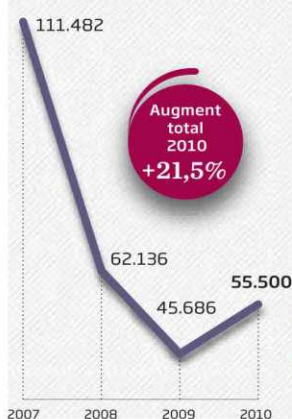
les transaccions tornaran a caure enguany. Als EUA, quan es van retirar les mesures que afavorien la compra d'habitatges, els preus van accelerar el retrocés.

### Finançament de l'habitatge

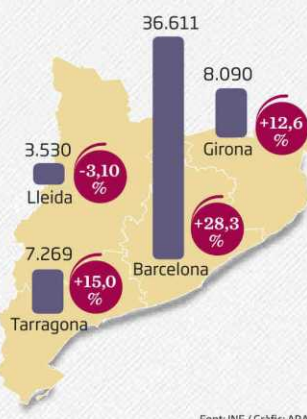
A l'hora de prendre la decisió de ficar-se en una inversió tan important com la compra d'un habitatge també intervenen factors no tan relacionats amb les finances personals com amb la conjuntura econòmica. El professor de l'Iese Carles Vergara creu que perquè les vendes consolidin la tendència a l'alça caldria que la recuperació econòmica es consolidés i es reduís l'atur. Vergara també apunta al finançament com un factor clau per aconseguir que les compres continuïn millorant. Una pujada dels tipus d'interès –actualment en mínims històrics de l'1%– encarriria encara més l'adquisició d'habitatge. Per compensar aquest increment, els preus haurien de baixar més que sense una pujada d'interessos perquè les famílies es decidissin a comprar. ■

## Les transaccions d'habitatges a Catalunya

**Vendes de pisos**  
Milers de pisos



**Variació interanual 2010**  
Milers de pisos / % de variació



## Quant han baixat els preus a Espanya?

Calcular les variacions de valor de l'habitatge implica recopilar els preus de les compravendes a través d'enquestes completes amb treball de camp. A Espanya, però, les dades de preus del ministeri d'Habitatge no utilitzen aquesta metodologia. S'elaboren amb les xifres que proporcionen les societats de taxació, molt vinculades al sector bancari i a la concessió d'hipoteques. Per tant, estan molt relacionades amb el negoci financer i no tant amb l'activitat immobiliària. Entre altres coses, depenen de la velocitat a la qual les entitats financeres van absorbint les pèrdues relacionades amb el totxo en els seus balanços.

Font: INE / Gràfic: ARA